PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Halifax

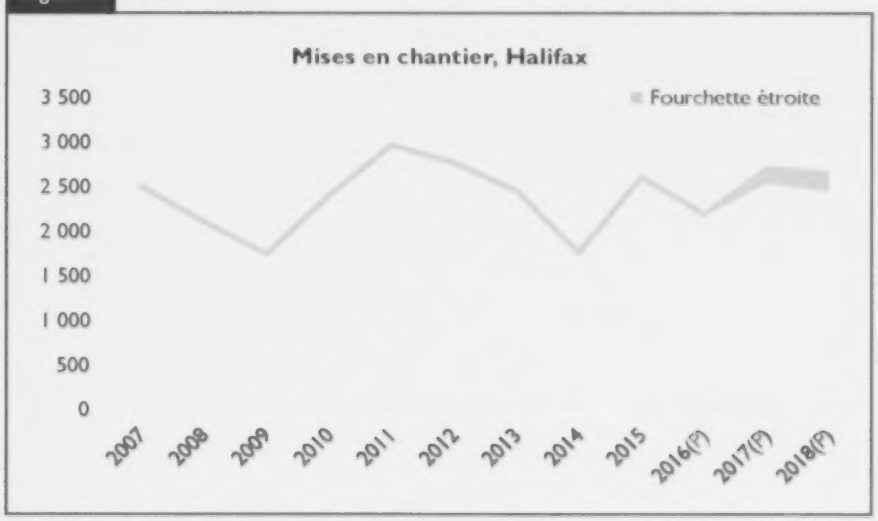
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- En 2016, le nombre de mises en chantier d'habitations se situera entre 2 150 et 2 220.
- Les ventes d'habitations existantes augmenteront fortement, et les prix demeureront stables.
- La construction de logements collectifs ralentira, alors que celle de maisons individuelles commencera à s'accélérer.
- Le taux d'inoccupation diminuera en 2016 avant de remonter en 2017 par suite d'un accroissement de l'offre.

Figure 1



Source : SCHL. (p) : prévision.

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 La construction résidentielle ralentira à Halifax en 2016
2 Toutes les options de logement sont tributaires de l'évolution démographique
3 Le marché du neuf amorce une reprise
3 La demande d'appartements locatifs continue de stimuler la construction de logements collectifs
5 Les ventes MLS® connaîtront une forte progression en 2016
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
6 Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions
7 Tendances en bref
7 L'impact des modifications de réglementation hypothécaire
8 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

La construction résidentielle ralentira à Halifax en 2016

Comparativement aux chiffres de l'année dernière, la construction résidentielle devrait diminuer à Halifax en 2016. Le nombre de mises en chantier devrait cependant progresser en 2017 et en 2018 et dépasser la moyenne des dix dernières années (2 373). Après avoir connu une excellente année en 2015, la construction de logements collectifs devrait ralentir en 2016, tout en se maintenant au-dessus de la moyenne sur dix ans. Par suite de la construction prévue d'un large éventail d'ensembles d'habitation destinés à la location, le nombre de logements collectifs qui seront commencés d'ici 2017 devrait demeurer élevé pendant le reste e la période visée par les prévisions.

Le raffermissement des facteurs démographiques fondamentaux, soutenu par la migration internationale vers la région, favorise l'expansion de la demande de logements dans la RMR de Halifax et, particulièrement, celle d'appartements locatifs. Même si la population de la RMR augmente, les niveaux d'emploi progressent plus lentement. Corrigée des variations saisonnières, la croissance de l'emploi atteint maintenant près de 1,65 %. Dans la RMR de Halifax, l'investissement dans les secteurs de la construction et de la fabrication devrait continuer de stimuler la croissance de l'emploi et de l'économie dans la région.

Même si la construction résidentielle continue d'être axée sur les appartements locatifs, un nombre de plus en plus grand d'ensembles de logements en copropriété ont été mis en chantier ou le seront au cours de la prochaine année. En 2015, la RMR de Halifax a enregistré le nombre le plus élevé de mises en chantier de logements en copropriété en une décennie. Les promoteurs continueront de manifester un intérêt accru pour la construction de logements en copropriété, car la demande est alimentée par les baby-boomers désireux de réduire la taille de leur habitation et par les cohortes plus jeunes. Près de 14 % des logements mis en chantier en 2015 étaient des copropriétés, soit deux fois la moyenne sur dix ans, qui est de 7 %. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a atteint un creux en 2015 (425 seulement). Toutefois, les comparaisons d'une année à l'autre indiquent que la demande s'est intensifiée depuis le début de 2016. Le marché des maisons individuelles devrait donc rebondir légèrement au cours des deux prochaines années. Cette hausse de la demande s'explique non seulement par le nombre de nouveaux arrivants dans la région, mais aussi par le fait que les membres de la génération Y sont de plus en plus nombreux à accéder à la propriété.

En 2016, le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait se situer entre 2 150 et 2 220, puis augmenter en 2017 (2 525-2 725) avant de diminuer légèrement en 2018 (2 425-2 675). Malgré un léger recul en 2016, la construction d'appartements fera monter le nombre total de mises en chantier pendant le reste de la période visée par les prévisions, tandis que la construction de maisons individuelles commencera à progresser. Les mises en chantier continueront d'être concentrées dans le centre-ville de Halifax, mais de petits secteurs comme le Nord de Halifax, le Nord de la partie continentale de Halifax et le centre-ville de Dartmouth, connaîtront également un regain d'activité.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Toutes les options de logement sont tributaires de l'évolution démographique

La SCHL a publié récemment le rapport Le marché sous la loupe ayant pour titre « Perspectives pour les centres urbains de l'Atlantique : l'avenir de la maison individuelle ». Ce rapport met en relief les défis auxquels le marché de l'habitation sera confronté dans l'avenir. Un des principaux constats semble indiquer qu'une

lente réduction de l'accroissement naturel de la population aura une incidence négative sur la demande de logements. Un tel constat fait ressortir la nécessité d'attirer des immigrants dans la région pour continuer à soutenir le marché de l'habitation. Par suite de la migration interprovinciale négative observée pendant la majeure partie de la dernière décennie, la croissance démographique est largement tributaire des migrations infraprovinciale et internationale. Si la croissance démographique est essentielle pour alimenter la demande de logements, les perspectives d'emploi doivent également suivre afin de garantir des taux élevés de rétention des migrants.

L'accroissement de la migration internationale continuera de soutenir le marché locatif, car les nouveaux arrivants opteront souvent pour la location le temps de s'installer et de se familiariser davantage avec la région. La baisse des taux de fécondité et la faiblesse du marché du travail dans la région favorisent également la construction de logements locatifs, car de plus en plus de jeunes ménages choisissent de retarder la fondation d'une famille. De ce fait, il se peut qu'ils décident d'accéder à la propriété moins tôt que les générations précédentes. En outre, les baby-boomers désireux de réduire la taille de leur habitation encouragent aussi la construction de logements locatifs et alimentent la demande de copropriétés.

Le marché du neuf amorce une reprise

Le marché des maisons individuelles a connu sa troisième baisse annuelle d'affilée en 2015, l'activité ayant diminué d'environ 25 % par année au cours de cette période. Toutefois, ce marché a finalement commencé à montrer des signes de reprise. En effet, du début de l'année à la fin d'août 2016, les fondations de 348 maisons individuelles ont été coulées contre 213 durant la période correspondante de 2015. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles restera cependant inférieur à la moyenne sur dix ans, qui est de 900.

Bien que la construction de maisons individuelles ait ralenti considérablement en 2015, ce recul a permis à un certain nombre d'habitations achevées de trouver preneur. Le nombre mensuel de maisons individuelles achevées et non écoulées a baissé. De 75 à 85 en moyenne en 2015, il est descendu à 67 en août 2016, soit le chiffre le plus bas depuis 2013. La plupart des maisons individuelles invendues sont situées dans le reste de la RMR, particulièrement dans les sous-marchés de Waverley/Fall River/Beaverbank et de l'Est du comté de Halifax, où leur nombre est plus élevé.

Dans la RMR de Halifax, le prix moyen des maisons individuelles neuves continue de monter. Il s'est accru de plus de 12 % entre 2014 et 2015 pour s'établir à 441 294 $. Au deuxième trimestre de 2016, le prix moyen a atteint 508 427 $, et il a continué de s'écarter encore davantage du prix médian (430 000 $) en raison de la proportion accrue d'habitations de prix élevé. L'écart s'amplifie non seulement entre le prix médian et le prix moyen des habitations neuves, mais il s'élargit encore plus entre le prix moyen sur le marché du neuf et sur celui de la revente. Comme les niveaux d'emploi sont demeurés relativement stables au cours des dernières années, cet écart grandissant continuera de restreindre la demande d'habitations neuves, car la capacité d'emprunt des ménages n'a pas augmenté en termes réels. Par conséquent, de 470 à 500 maisons individuelles devraient être commencées en 2016, et ce chiffre augmentera quelque peu en 2017 (500-550) et encore en 2018 (525-575).

Même si le marché locatif a constitué le moteur de la construction de logements collectifs dans la région, la demande d'appartements en copropriété a aussi progressé. En 2015, 378 appartements en copropriété ont été commencés dans la ville de Halifax, et c'est la première fois depuis dix ans que ce chiffre est supérieur à 250. Du début de janvier à la fin d'août 2016, 123 appartements en copropriété ont été mis en chantier, ce qui représente une baisse par rapport à l'année dernière, mais la construction de 500 autres pourrait débuter d'ici la fin de l'année ou au premier semestre de 2017. Ces constructions contribueront à diversifier le marché des appartements, qui est dynamisé par la demande croissante de la part des personnes désireuses de vivre dans un logement plus petit, qui optent pour des appartements en copropriété situés dans des centres urbains leur offrant le confort moderne et la proximité des restaurants, des commerces et des services.

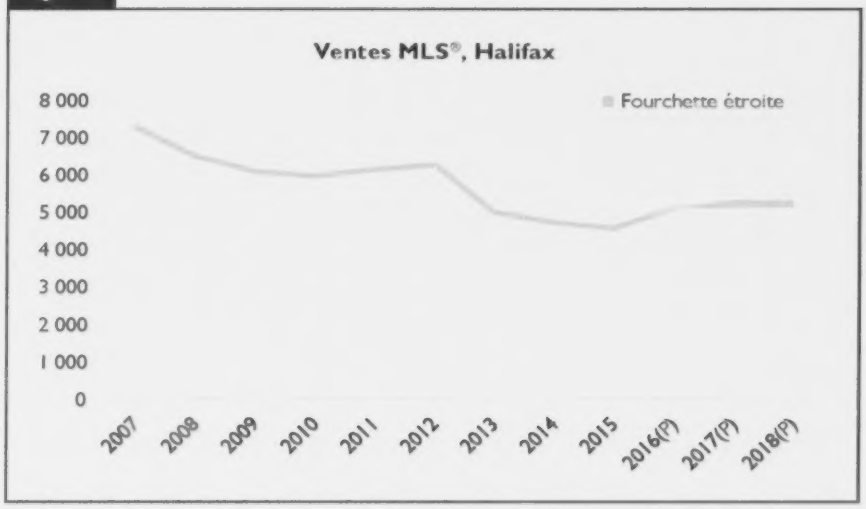
La demande d'appartements locatifs continue de stimuler la construction de logements collectifs

Même si la construction d'appartements locatifs devrait ralentir en 2016 par rapport aux résultats de 2015, elle restera vigoureuse, car un certain nombre d'ensembles d'habitation devraient être mis en chantier d'ici la fin de l'année. Les projets prévus sont encore nombreux, ce qui s'explique par la demande soutenue de logements locatifs dans la RMR de Halifax.

Comme c'est le cas depuis quelques années, la plupart des appartements locatifs seront construits dans la péninsule de Halifax au cours des deux prochaines années. Bien que le centre-ville de Halifax demeure un marché important, la construction continuera de s'accélérer dans les secteurs Sud et Nord. Après avoir connu un ralentissement en 2015 et en 2016, la construction devrait s'intensifier à Dartmouth en 2017, car un certain nombre de projets en sont au stade de l'approbation ou de la planification. Dans les centres-villes de Halifax et de Dartmouth en particulier, le nouveau plan d'aménagement du centre-ville qui doit être rendu public au début de 2017 devrait contenir quelques politiques et lignes directrices améliorées en vue de l'aménagement de ces centres. Il est à espérer que cela simplifiera le processus de planification et d'approbation des nouveaux ensembles, ce qui accroîtra les gains d'efficience pour les promoteurs tout en réduisant les délais de construction en général. En 2016, le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait se situer entre 1 625 et 1 775, puis il devrait augmenter en 2017 (1 950-2 250) et demeurer plutôt stable en 2018 (1 800-2 200).

Comme il a été mentionné ci-dessus, le nombre accru de nouveaux arrivants et l'évolution des tendances démographiques permettront à la demande de logements locatifs de rester forte au cours de la période visée par les prévisions. Bien que 846 logements achevés aient été ajoutés à l'univers locatif au cours des douze derniers mois, la vigueur de la demande devrait contrebalancer l'offre, et le taux d'inoccupation devrait descendre à 3,2 % en 2016. Malgré une demande croissante, l'achèvement prévu en 2017 d'un certain nombre de grands appartements qui viendront gonfler l'univers locatif devrait faire monter le taux d'inoccupation à 3,6 % en 2017 et à 3,8 % en 2018.

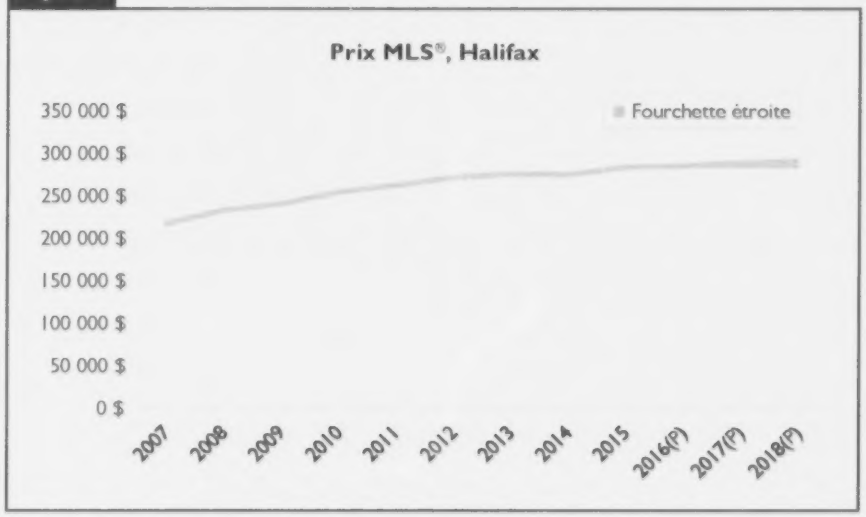
Figure 2



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Puisque l'expansion de l'offre de logements locatifs exercera des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation, il en sera de même pour les loyers moyens. Les logements neufs situés dans des emplacements de choix et comportant des caractéristiques et des commodités haut de gamme ont tendance à se louer plus cher en moyenne et à être le moteur des augmentations de loyer prévues. L'accroissement de l'offre de logements neufs devrait entraîner le loyer moyen global. Par conséquent, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait s'élever à 1 075 $ en 2016, à 1 110 $ en 2017 et à 1 150 $ en 2018.

Figure 3



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Les ventes MLS® connaîtront une forte progression en 2016

Le marché de la revente s'est raffermi de façon notable en 2016 en regard des faibles résultats enregistrés l'année dernière. À la fin d'août, les ventes avaient augmenté de 14,0 % dans la RMR de Halifax, comparativement à la période correspondante de 2015, et tous les sous-marchés affichaient des hausses. Cette tendance devrait se poursuivre jusqu'à la fin de 2016 et au cours des deux prochaines années. Étant donné l'écart entre le prix des habitations neuves et celui des habitations existantes, les acheteurs éventuels opteront de préférence pour le marché de la revente et des dépenses de rénovation. Par conséquent, le nombre de ventes devrait augmenter et se situer entre 5 075 et 5 125 en 2016 et entre 5 100 et 5 300 en 2017 et en 2018.

Puisque le volume des ventes augmente, le nombre de jours entre l'inscription et la vente a baissé dans la RMR de Halifax. De plus, le nombre total des inscriptions courantes a également diminué. Comparativement à l'an dernier, il y a eu environ 500 inscriptions courantes de moins sur le marché chaque mois. De telles conditions font que le marché de la revente s'oriente vers le point d'équilibre alors que, depuis 2012, il était favorable aux acheteurs dans l'ensemble de la RMR de Halifax.

En 2016, le cumul annuel des ventes a augmenté dans tous les sous-marchés. La hausse la plus importante a été enregistrée dans le secteur Bedford-Hammond Plains, où le cumul annuel des ventes avait progressé de 29 % à la fin d'août 2016, comparativement aux chiffres de 2015. Une forte croissance des ventes a également été constatée dans les sous-marchés suivants : le Sud-Ouest du comté de Halifax, Sackville, la ville de Halifax et l'Est du comté de Halifax. En revanche, la ville de Dartmouth n'a pas connu la même progression que les autres sous-marchés : elle a dû se contenter de 1,5 % d'augmentation d'une année à l'autre.

Si les ventes se sont accrues depuis le début de 2016, les prix MLS® n'ont pas suivi la même tendance. Ils sont demeurés stables dans la RMR de Halifax, n'ayant monté que de 0,3 %. Du début de l'année à la fin d'août 2016, les habitations existantes se sont vendues en moyenne 285 005 $, comparativement à 284 236 $ durant la période correspondante de 2015. Le prix de revente moyen a continué d'augmenter dans le secteur Bedford-Hammonds Plains, où il était le plus élevé de la RMR de Halifax (373 886 $) à la fin d'août 2016. En revanche, dans la ville de Halifax, les prix ont baissé en 2016 après avoir fortement progressé au cours des deux derniers trimestres de 2015. Du début de l'année à la fin d'août, les prix ont diminué de 2,8 % dans la ville de Halifax pour s'établir à 339 983 $. Selon le rapport Évaluation du marché de l'habitation, nos modèles ont révélé une surévaluation du marché de Halifax pendant une bonne partie de 2014. Les prix ayant baissé depuis, ils demeurent actuellement inférieurs au seuil problématique. Une surévaluation implique que la hausse des prix dépasse la capacité d'emprunt des ménages. Par conséquent, en l'absence d'une croissance des revenus réels, il devient impossible pour les ménages de faire monter le prix des habitations. Les prix devraient donc se stabiliser en 2016 et varier de 281 500 $ à 287 500 $. En 2017 et en 2018, ils devraient se situer respectivement entre 281 500 $ et 290 500 $ et entre 281 000 $ et 293 000 $.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

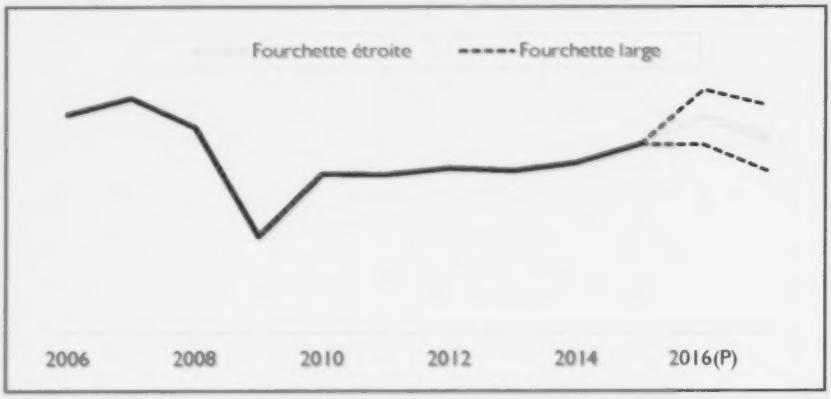
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Les niveaux d'emploi sont restés plutôt stagnants en 2015, et une amélioration minime a été observée depuis le début de 2016. L'emploi devrait suivre la même tendance à l'avenir et progresser quelque peu d'ici la fin de 2016 ainsi qu'en 2017 et en 2018.
Revenu	Au premier trimestre de 2016, la rémunération hebdomadaire moyenne était à la hausse, et elle devrait s'accroître légèrement en 2016, en 2017 et en 2018, ce qui offrira un certain soutien au marché des maisons individuelles durant la période visée par les prévisions.
Migration nette	La migration internationale positive dans la RMR de Halifax se traduira par des gains migratoires nets, qui constitueront la principale source de croissance démographique. Ce facteur continuera de se traduire par une forte demande de logements locatifs.
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population restera modéré. À mesure que la population continuera de vieillir, les changements dans la composition des ménages persisteront, y compris la demande de logements locatifs.
Marché de la revente	En 2016, la demande de logements existants a fortement augmenté par rapport aux bas niveaux enregistrés l'an dernier. Elle devrait cependant être plus soutenue en 2017 et en 2018. De légers gains d'emplois pour les cohortes plus jeunes et une diminution du nombre d'inscriptions courantes continueront aussi de stimuler l'activité sur le marché.
Taux d'inoccupation	La migration internationale et le vieillissement de la population continueront d'alimenter la demande de logements locatifs. L'univers des logements locatifs s'est accru légèrement par rapport à l'année dernière, ce qui devrait entraîner une réduction du taux d'inoccupation en 2016. La proportion des logements vacants devrait augmenter en 2017 et en 2018 à mesure que des unités achevées s'ajouteront à l'univers locatif.

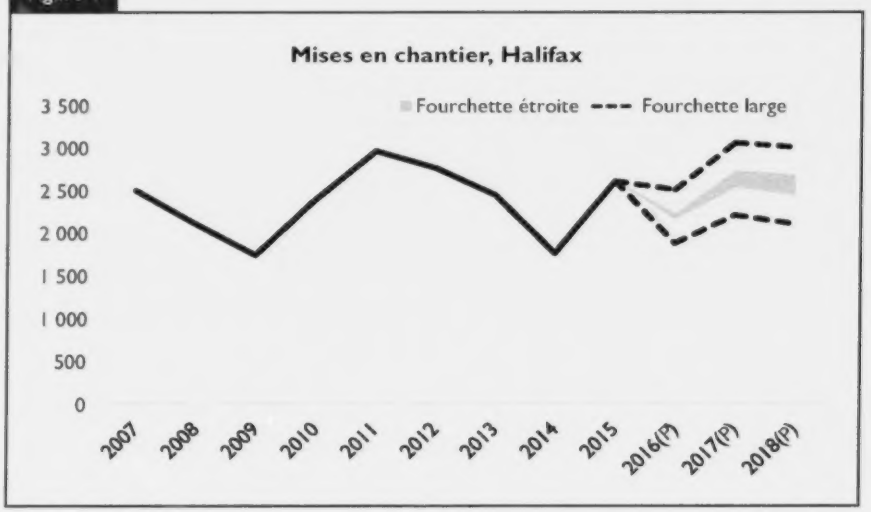
L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de

moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Figure 4



Source : SCHL. (p) : prévision.

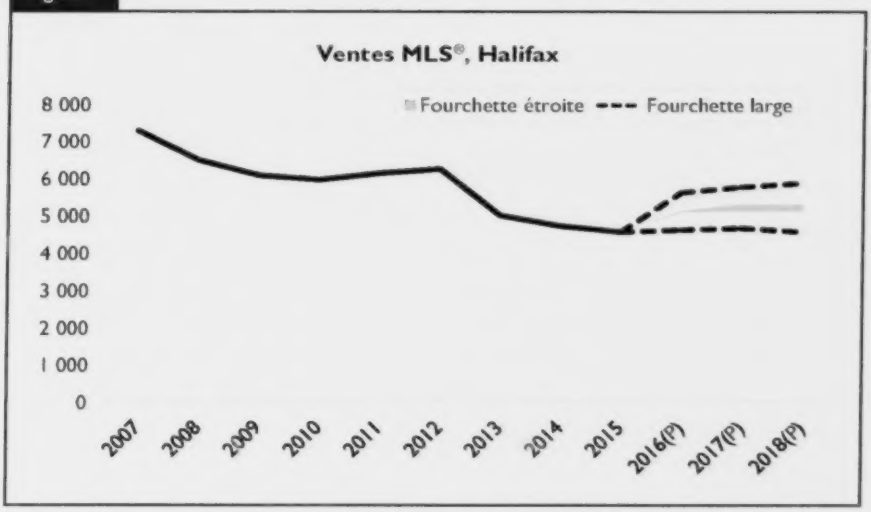
Risques associés aux prévisions

- La présence d'incertitudes peut faire peser certains risques sur les perspectives de l'économie et de l'habitation de la RMR de Halifax, ce qui se traduit par un éventail plus large de résultats possibles par rapport à notre scénario de base.
- La majorité des risques associés aux prévisions sur les mises en chantier d'habitations sont issus du segment des logements collectifs, où des projets d'immeubles d'appartements ont été approuvés et sont prêts à être mis en chantier. Un retard dans le début de la construction de ces appartements pourrait pousser les mises en chantier d'habitations vers la limite inférieure de la fourchette large des prévisions, qui se situe à 1 870 pour 2016, à 2 200 pour 2017 et à 2 100 pour 2018. À l'inverse, si le processus d'approbation s'accélère pour les projets à l'étape de l'examen final, les immeubles d'appartements pourraient être commencés plus tôt que prévu, de sorte que le nombre total des mises en chantier d'habitations pourrait atteindre la limite supérieure de la fourchette large des prévisions, soit 2 500 en 2016, 3 050 en 2017 et 3 000 en 2018.
- La hausse de la migration internationale vers la RMR de Halifax et l'augmentation plus rapide que prévu de la migration interprovinciale pourraient créer un environnement favorable au marché de la revente, surtout si la croissance du salaire réel est elle aussi plus forte qu'on ne s'y attend dans les groupes des 25 à 29 ans et des 30 à 34 ans. Les ventes pourraient alors être plus proches de la limite supérieure de la fourchette large des prévisions et se chiffrer à 5 600 en 2016, à 5 750 en 2017 et à 5 850 en 2018. Un ralentissement de la croissance de la migration internationale et un retour de la migration interprovinciale aux niveaux des années antérieures pourraient avoir pour effet que les ventes

se rapprochent de la limite inférieure de la fourchette large des prévisions, qui se situe à 4 600 pour 2016, à 4 650 pour 2017 et à 4 550 pour 2018.

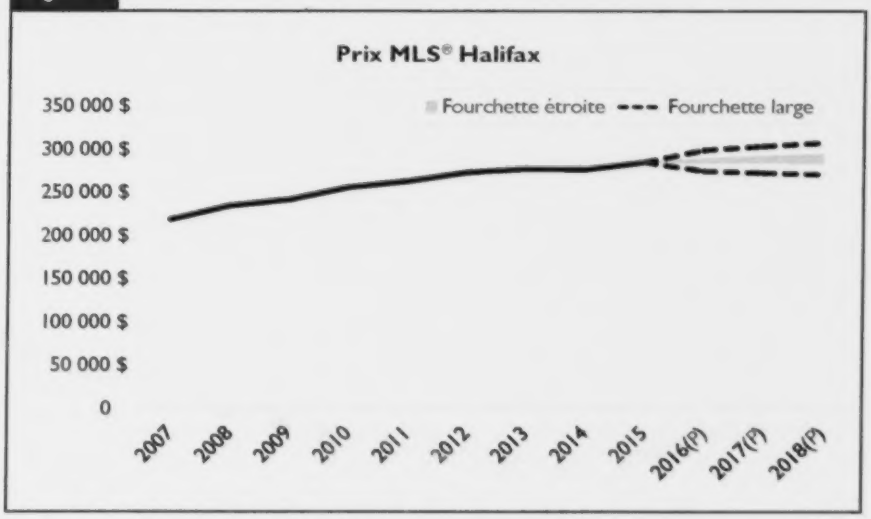
- Si les inscriptions courantes continuent de diminuer et que la croissance du salaire réel s'accélère dans certains sous-marchés (par exemple dans la ville de Halifax), il se pourrait que la capacité d'emprunt des ménages augmente et, de ce fait, que le prix des habitations se rapproche de la limite supérieure de la fourchette large des prévisions, soit 296 750 $ pour 2016, 301 500 $ pour 2017 et 305 500 $ pour 2018. Inversement, si la croissance du salaire réel demeure stagnante et que la durée moyenne d'inscriptiondes logements augmente, les prix des habitations pourraient plutôt se déplacer vers la limite inférieure de la fourchette large des prévisions, à 272 250 $ pour 2016, à 270 500 $ pour 2017 et à 268 500 $ pour 2018.

Figure 5



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 6



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Résumé des prévisions
RMR de Halifax
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	678	511	425	470	500	500	550	525	575
Logements collectifs	1 761	1 246	2 174	1 625	1 775	1 950	2 250	1 800	2 200
Tous types de logements confondus	2 439	1 757	2 599	2 150	2 220	2 525	2 725	2 425	2 675
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 007	4 698	4 773	5 075	5 125	5 100	5 300	5 100	5 300
Prix MLS® moyen ($)	272 885	273 738	283 853	281 500	287 500	281 500	290 500	281 000	293 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,2	3,8	3,4	3,2	3,6	3,8
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	976	1 005	1 048	1 075	1 110	1 150
Indicateurs économiques						
Population	409 996	413 554	417 847	423 000	427 000	430 500
Nombre annuel d'emplois	222 300	223 300	224 100	226 500	228 000	229 500

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure
Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.
Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada,Nova Scotia Association of REALTORS®, SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

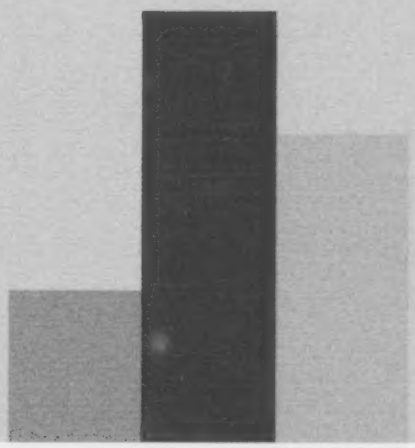
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64269_2016_B02